Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maakt Vastgoed Belang, vereniging van particuliere vastgoedbeleggers, graag gebruik van de mogelijkheid input te leveren op de “Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen”.
Vastgoed Belang onderkent het belang van verduurzaming van de gebouwde omgeving. Hier ligt een grote besparingspotentie. Vastgoed Belang heeft zich dan ook gecommitteerd aan het SER-energieakkoord.
Voorliggende wetswijziging ziet de vereniging als in lijn liggende met de doelstellingen van het SER-energieakkoord. Het is gewenst dat duurzame investeringen door de verhuurder op rendabele wijze kunnen worden gedaan. Daarbij is het van belang dat de verhuurder 1) het geïnvesteerde bedrag op redelijke termijn kan terug verdienen, 2) met zo min mogelijk administratieve rompslomp wordt geconfronteerd en 3) geen nadeel ondervindt van de zogenaamde ‘split incentive’ waarbij uitsluitend de huurder voordeel ondervindt van een duurzame investering.
Belangrijk is dus dat voor beide partijen sprake is van een win-win situatie. Anders heeft het voor de verhuurder geen zin om duurzame investeringen te doen en wordt de huurder niet geprikkeld om energie te besparen, c.q. een bijdrage te leveren aan een schoner milieu.

Randvoorwaarden

Belangrijke randvoorwaarde voor verhuurders om te kunnen investeren in verduurzaming van hun bezit is, zoals reeds genoemd, dat de investering rendabel is. Veel is dan ook afhankelijk van bijvoorbeeld de invulling van de maximale tarieven die per AMvB zullen worden vastgesteld.

Daarnaast speelt echter het algehele financiële plaatje voor de verhuurder een belangrijke rol. In dit licht noemen wij de verhuurderheffing als grootste blokkade tot investeringen in de verduurzaming van het bezit. Deze heffing kan oplopen tot wel drie maanden huur. Deze gelden kunnen niet meer worden ingezet voor de verduurzamingsopgave en vormen, tezamen met overige financiële tegenvallers binnen de verhuurmarkt, een serieuze belemmering voor een betekenisvolle bijdrage aan de SER-doelen.

Vastgoed Belang is dan ook vanwege het huidige financiële- investeringsklimaat niet optimistisch over de financiële haalbaarheid van allerhande regelingen met betrekking tot verduurzaming van het bezit van particuliere beleggers. Daarom zijn wij van mening dat het afschaffen van de verhuurderheffing en (gefaseerd en onder voorwaarden) het woningwaarderingsstelsel de enige manier is om daadwerkelijk grote stappen te kunnen maken in de juiste richting, op basis van realistische huurprijzen waarin groene investeringen zijn verdisconteerd.

Inhoudelijke opmerkingen

1. Vastgoed Belang zou graag zien dat de transitie van kantoren naar woningen ook onder deze wetswijziging komt te vallen. De transitie van een kantoor naar een complex van zeer energiezuinige woningen vallen onder dezelfde probleemstelling als genoemd in de ‘Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)’. In de memorie van toelichting wordt alleen over woningen gesproken, terwijl na de transitie van een kantoor ook sprake is van woningen waarbij het netto energieverbruik praktisch tot nul wordt gereduceerd en voor deze woningen dezelfde probleemstelling geldt als op blz. 3 van de memorie van toelichting wordt beschreven.

2. Vastgoed Belang maakt bezwaar tegen het op bladzijde 2 van de memorie van toelichting genoemde indicatieve voorbeeld over gebruiksapparatuur (5e aandachtspunt). Een verhuurder kan en mag een huurder niet voorschrijven welke gebruiksapparatuur deze gebruikt. Ook kan een verhuurder deze gebruiksapparatuur niet mee verhuren omdat dan de schijn van een zogenaamde All In huur ontstaat, hetgeen wettelijk niet is toegestaan op straffe van een grote korting op de huurprijs.